



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

प्राधिकृत प्रकाशन

वर्ष ८, अंक ४०] गुरुवार ते बुधवार, डिसेंबर १५-२१, २०२२/अग्रहायण २४-३०, शके १९४४ [पृष्ठ ८, किंमत : रुपये ८.००

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी प्रत्येक विभागाच्या पुरवणीला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

भाग एक-अ—अमरावती विभागीय पुरवणी

(भाग चार-ब मध्ये प्रसिद्ध करण्यात आलेले आहेत त्यांव्यतिरिक्त) केवळ अमरावती विभागाशी संबंधित असलेले महाराष्ट्र जिल्हा परिषदा व पंचायत समित्या, ग्रामपंचायती, नगरपालिका बरो, जिल्हा नगरपालिका, प्राथमिक शिक्षण व स्थानिक निधी लेखापरीक्षा अधिनियम या अन्वये काढण्यात आलेले आदेश व अधिसूचना.

भाग १-अ (अ.वि.पु.) म. शा. रा., अ. क्र. १८०.

सदस्य सचिव, प्रस्ताव छानती समिती तथा सहसंचालक, नगर रचना, यांजकडून

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

अधिसूचना

क्रमांक प्रा.यो.अम.- कलम-२० (४)-प्र.क्र.अ (१)-सभा-१८-२०२२- सहसंचालक- १४७५.—

ज्याअर्थी, अमरावती प्रादेशिक योजना (यापुढे “ उक्त प्रादेशिक योजना ” असे संबोधिले आहे) शासनाच्या नगर विकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (सन १९६६ चा महाराष्ट्र ३७ वा) (यापुढे “ उक्त अधिनियम ” असे संबोधिले आहे) चे कलम १५(१) अन्वये अधिसूचना क्रमांक टिपीएस-२८८७ -प्र.क्र.१९६ -नवि-१३, दिनांक २९ मे, १९९३ अन्वये मंजूर केली असून ती दि. १५ ऑगस्ट, १९९३ पासून अंमलात आलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनेतील मौजे वाडकी येथील शेत ग. नं. ५३ क्षेत्र ०.९० हे. आर, ग.नं. ५४ क्षेत्र १.८२ हे. आर., ग.नं. ५६ क्षेत्र १.२१ हे. आर, ग.नं. ५५ क्षेत्र १.५० हे. आर, मौजे रामगाव येथील ग. नं. ३४ / १ क्षेत्र २.३७ हे. आर, गट नं. ३५/१ पै. क्षेत्र ०.४१ हे. आर, व गट नं. ५६/२ पै. क्षेत्र ०.४० हे. आर व मौजे नांदगाव पेठ भाग-२ येथील स.नं. ४६३/२ क्षेत्र २.६७ हे. आर अशी एकूण ११.२८ हे. आर. जमीन भाग नकाशात दर्शविलेल्या प्रमाणे (यापुढे ज्यास “ उक्त जमीन ” असे संबोधले आहे) कृषी विभागात समाविष्ट आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासन निर्णय क्रमांक टिपीएस-१८१५-प्र.क्र.४९-१५-नवि-१३, दिनांक ०६-०५-२०१५ अन्वये उक्त अधिनियमाचे कलम २० अन्वये फेरबदलाद्वारे मंजूर प्रादेशिक योजने मधील १०.०० हेक्टर ते २५.०० हेक्टर पर्यंतच्या जमीन वापर विभाग बदल करण्यासाठी विभागीय स्तरावर प्रस्ताव छाननी समिती (यापुढे “ उक्त समिती ” असे संबोधिले आहे) स्थापन करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त समितीचे दि.१०-०८-२०२२ रोजी झालेल्या सभेमध्ये समितीचे सदस्यांचा सल्ला घेतल्यानंतर, शासनाने उपरोल्लेखित दि.०६-०५-२०१५ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये प्रदान केलेल्या अधिकाराचा वापर करून उक्त अधिनियमाचे कलम-२०, पोट-कलम (२) मधील तरतुदीनुसार उक्त प्रादेशिक योजनेत उक्त जमीन कृषी विभागातून वगळून खालील अटीच्या अधिन राहून रहिवास विभागात समाविष्ट करणे आवश्यक असल्याचे समितीचे मत झाले आहे. (ज्यास यापुढे “प्रस्तावित फेरबदल” असे संबोधले आहे).

अट क्र. १ :- फेरबदलाखालील क्षेत्राचा अभिन्यास करताना त्यामध्ये अनिवार्य १०% खुल्या जागेव्यतिरिक्त १०% सुविधा क्षेत्र सोडण्यात यावे. (सदर सुविधा क्षेत्र त्याच प्रयोजनार्थ जमीन मालक / विकासक यांना विकसित करता येईल.) सदर प्रकरणी ०.४२ हे. आर सुविधाक्षेत्राची कमतरता भरून येण्याच्या दृष्टीने अतिरिक्त सुविधाक्षेत्र सोडण्यात यावे.

अट क्र. २ :- फेरबदलाखालील क्षेत्रात पायाभूत सुविधा पुरविण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासकाची राहिल. (जसे प्रवेशमार्ग, पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा इत्यादी)

अट क्र. ३ :- शासनाने आदेश क्र. टिपीएस-१८१५-प्र.क्र.४९-१५-नवि-१३, दिनांक ०६ मे २०१५ व दिनांक ११ जून २०१५ अन्वये निर्धारित केल्याप्रमाणे अधिमूल्याचा भरणा करण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासक यांची राहिल. तसेच, संपूर्ण प्रस्तावित फेरबदलाखालील क्षेत्रावरील अधिमूल्याचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ४:- फेरबदलाखालील जमिनीत जर अभिन्यासात भूखंड पाडून विक्री करणे प्रस्तावित असेल तर अभिन्यासातील मूलभूत सुविधांचा विकास व भूखंड विक्रीसाठी खालीलप्रमाणे बंधने राहतील. जिल्हाधिकारी यांनी सदर बाबीवर नियंत्रण ठेवावे. —

(अ) अभिन्यास अंतिमतः मंजूर झाल्यानंतर . . .	एकूण २५% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(ब) सुमारे ४०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण ५०% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(क) सुमारे ६०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण ७५% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(ड) सुमारे ८०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण ९०% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(इ) सुमारे १००% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण १००% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.

तसेच, जर अभिन्यासात समुह गृहबांधणी योजना विकसित करावयाची असेल तर, जिल्हाधिकारी अमरावती यांनी विहित केल्यानुसार सर्व मूलभूत सुविधा विकसित झाल्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही.

अट क्र. ५:- महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाकडील शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१९-अनौसं- ३६-१९-नवि-१३, दिनांक ०५-०८-२०१९, अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-१५४ अन्वये सुधारीत निर्देश प्राप्त झालेले आहे. सदर निर्देशाचे अनुषंगाने परिच्छेद-१ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार भविष्यात नागरी व औद्योगिक भागात आणि अनागरी भागासाठी इमारत व नियंत्रण रेषेसाठीची कमाल अंतरे बंधनकारक राहतील तसेच शासन निर्णयातील दिलेल्या निर्देशाचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ६:- लोकप्रयोजनार्थ शासकीय कामाकरीता रस्ता रुंदीकरणाकरीता (प्रमुख राज्य मार्ग / राज्य मार्ग/प्रमुख जिल्हा मार्ग/इतर जिल्हा मार्ग / ग्रामीण मार्ग) रस्त्या लागतच्या जमिनीची आवश्यकता असल्यास ती जमीन भूसंपादित करण्याचे अधिकार सार्वजनिक बांधकाम विभाग/जि.प. बांधकाम विभागाकडे राहिल.

अट क्र. ७:- सार्वजनिक बांधकाम विभाग शासन निर्णय क्रमांक आरबीडी-२०२०-प्र.क्र.३२-रस्ते-७, दिनांक १३-१०-२०२१ नुसार विविध दर्जाच्या रस्त्यावरून पोचमार्गाकरीता अवलंबावयाची कार्यपद्धती The Maharashtra PWD Guidelines for issuing of NOC for Access permission to Fuel Stations and Private properties/Other Establishment (other than fuel station) along State Roads, २०२१ मध्ये प्रकाशित करण्यात आलेली असून भूधारकास मुख्य रस्त्यावर (प्रमुख राज्य मार्ग/राज्यमार्ग/ प्रमुख जिल्हा मार्ग/इतर जिल्हा मार्ग / ग्रामीण मार्ग) येण्याकरीता निवासी बांधकाम करण्यापूर्वी सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे सक्षम अधिकारी/ग्राम विकास विभागाचे सक्षम अधिकारी यांचे कडून पोचमार्ग बांधकामाची परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

अट क्र. ८ :- शासनाचे वृक्ष लागवडीचे धोरण लक्षात घेता वृक्ष लागवडीचे उद्दिष्टे पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ९ :- सदर पाणलोट क्षेत्राची वर्गवारी लक्षात घेता भूजलाचा उपसा फक्त सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्यासाठीच करण्यात यावा.

अट क्र.१०:- पिण्याच्या पाण्याकरीता भूजलाचा उपसा करण्यासाठी घेण्यात येणारे स्त्रोताजवळ पावसाच्या पाण्याच्या कृत्रिम पुनर्भरणाकरीता, भूजल पुनर्भरणाच्या उपाययोजना (पाऊस पाणी संकलन) घेणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ११ :- मोजणी शिट प्रमाणे काही जागेतून नाला गेला असल्याने उक्त नाल्यालगत सुरक्षा भिंतीचे बांधकाम आवश्यक Buffer Zone विचारात घेण्यात यावा तसेच नाल्यावर पुलाचे बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.

अट क्र. १२ - फेरबदलाखालील जमिनीत असलेल्या विहीरीचे (पाण्याचे स्रोत म्हणून) जतन करणे आवश्यक राहिल.

वरील कोणत्याही अटीचे उल्लंघन झाल्यास रेखांकन व अकृषक परवानगी रद्द करण्यास पात्र राहिल.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम २०, पोट-कलम (३) च्या तरतुदीनुसार सूचना क्रमांक प्रा.यो.अम.-कलम-२० (३)-प्र.क्र. ब (१)-सभा क्र. १७-२०२२-सहसंचालक-१०३७, दि-०१-०९-२०२२ अन्वये प्रस्तावित फेरबदलाबाबत जनतेकडून विहित मुदतीत सूचना / हरकती दाखल करणा-यांना सुनावणी देण्याकरिता व सदस्य सचिव प्रस्ताव छाननी समिती, अमरावती यांना अहवाल सादर करण्याकरिता उक्त अधिनियमाचे कलम-१६२ (२) अन्वये “अधिकारी” म्हणून सहाय्यक संचालक, नगर रचना, शाखा कार्यालय, अमरावती यांची नियुक्ती करण्यात आली होती. (यापुढे “उक्त अधिकारी” असे संबोधले आहे);

आणि ज्याअर्थी, नियुक्त अधिका-याने त्यांच्या दिनांक १३-१०-२०२२ च्या पत्रान्वये अहवाल सदस्य सचिव, प्रस्ताव छाननी समिती यांना सादर केलेला आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त समितीचे दि.०१-११-२०२२ रोजी झालेल्या सभेमध्ये नियुक्त अधिका-याच्या प्राप्त अहवालानुसार उक्त प्रादेशिक योजनेत उक्त जमीन कृषी विभागातून वगळून काही अटीच्या अधिन राहून रहिवास विभागात समाविष्ट करणे आवश्यक असल्याचे समितीचे मत झाले आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या जमीन वापर बदलाच्या धोरणानुसार मौजे वाडकी येथील शेत ग. नं. ५३ क्षेत्र ०.९० हे. आर, ग. नं. ५४ क्षेत्र १.८२ हे. आर, ग. नं. ५६ क्षेत्र १.२१ हे. आर, ग. नं. ५५ क्षेत्र १.५० हे. आर, मौजे रामगाव येथील ग. नं. ३४ / १ क्षेत्र २.३७ हे. आर, गट नं. ३५/ १ पै. क्षेत्र ०.४१ हे. आर, व गट नं. ५६/२ पै. क्षेत्र ०.४० हे. आर, व मौजे नांदगाव पेठ भाग - २ येथील स.नं. ४६३ / २ क्षेत्र २.६७ हे. आर, असे एकूण ११.२८ हे. आर, क्षेत्रासाठी जमीन मालक यांनी जमीन वापर बदलाचे अधिमूल्य शासकीय लेखाशिर्षात दिनांक २६-११-२०२२ रोजी जमा केले असल्याने अट क्र. ३ ची पूर्तता झाली आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाचे निर्णय क्रमांक टिपीएस-१८१५-प्र.क्र.४९-१५-नवि-१३, दिनांक ११-०६-२०१५ अन्वये संबंधित विभागीय सहसंचालक यांना उक्त अधिनियमाचे कलम - २० (४) अन्वये अधिसूचना निर्गमित करण्याचे अधिकार प्रत्यायोजित करण्यात आलेले आहे;

त्याअर्थी, आता उक्त अधिनियमाचे कलम - २० चे पोट-कलम (४) व त्याअनुषंगाने प्राप्त असलेल्या अधिकाराचा वापर करून सहसंचालक, नगर रचना, अमरावती विभाग, अमरावती उक्त जमिनीबाबत प्रस्तावित फेरबदलास पुढील प्रमाणे मंजुरी देत आहे व त्यासाठी उक्त प्रादेशिक योजना मंजुरीची दिनांक २९ मे, १९९३ ची अधिसूचना पुढील प्रमाणे सुधारीत करण्यात येत आहे.

“उक्त प्रादेशिक योजना मंजुरीच्या अधिसूचनेच्या फेरबदल नोंदीखालील शेवटच्या नोंदीनंतर पुढील नव्या नोंदीचा समावेश करण्यात येत आहे.”

नोंद

अमरावती क्षेत्राच्या उक्त प्रादेशिक योजनेतील मौजे वाडकी येथील शेत ग. नं. ५३ क्षेत्र ०.९० हे. आर, ग.नं. ५४ क्षेत्र १.८२ हे. आर, ग.नं. ५६ क्षेत्र १.२१ हे. आर, ग.नं. ५५ क्षेत्र १.५० हे. आर, मौजे रामगाव येथील ग. नं. ३४/१ क्षेत्र २.३७ हे. आर, गट नं. ३५ / १ पै. क्षेत्र ०.४१ हे. आर, व गट नं. ५६/२ पै. क्षेत्र ०.४० हे. आर व मौजे नांदगाव पेठ भाग-२ येथील स.नं. ४६३ / २ क्षेत्र २.६७ हे. आर अशी एकूण ११.२८ हे. आर. जमीन कृषी विभागातून वगळून खालील अटीच्या अधिन राहून, भाग नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास विभागात समाविष्ट करण्यात येत आहे.

अट क्र. १ :- फेरबदलाखालील क्षेत्राचा अभिन्यास करताना त्यामध्ये अनिवार्य १०% खुल्या जागेव्यतिरिक्त १०% सुविधा क्षेत्र सोडण्यात यावे. (सदर सुविधा क्षेत्र त्याच प्रयोजनार्थ जमीन मालक / विकासक यांना विकसित करता येईल.) सदर प्रकरणी ०.४२ हे. आर सुविधाक्षेत्राची कमतरता भरून येण्याच्या दृष्टीने अतिरिक्त सुविधाक्षेत्र सोडण्यात यावे.

अट क्र.२ :- फेरबदलाखालील क्षेत्रात पायाभूत सुविधा पुरविण्याची जबाबदारी जमीन मालक / विकासकाची राहिल. (जसे प्रवेशमार्ग, पाणीपुरवठा, विद्युत पुरवठा ईत्यादी)

अट क्र. ३ :- फेरबदलाखालील जमिनीत जर अभिन्यासात भूखंड पाडून विक्री करणे प्रस्तावित असेल तर अभिन्यासातील मूलभूत सुविधांचा विकास व भूखंड विक्रीसाठी खालीलप्रमाणे बंधने राहतील. जिल्हाधिकारी यांनी सदर बाबीवर नियंत्रण ठेवावे.—

(अ) अभिन्यास अंतिमतः मंजूर झाल्यानंतर . . .	एकूण २५% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(ब) सुमारे ४०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण ५०% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(क) सुमारे ६०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण ७५% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(ड) सुमारे ८०% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण ९०% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.
(इ) सुमारे १००% मूलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर . . .	एकूण १००% भूखंडांची विक्री अनुज्ञेय राहिल.

तसेच, जर अभिन्यासात समूह गृहबांधणी योजना विकसीत करावयाची असेल तर, जिल्हाधिकारी अमरावती यांनी विहित केल्यानुसार सर्व मूलभूत सुविधा विकसित झाल्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही.

अट क्र. ४:-महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाकडील शासन निर्णय क्रमांक टिपीएस-१८१९ - अनौसं-३६-१९ -नवि-१३, दि.०५-०८-२०१९, अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-१५४ अन्वये सुधारीत निर्देश प्राप्त झालेले आहे. सदर निर्देशाचे अनुषंगाने परिच्छेद-१ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार भविष्यात नागरी व औद्योगिक भागात आणि अनागरी भागासाठी इमारत व नियंत्रण रेषेसाठीची कमाल अंतरे बंधनकारक राहतील तसेच शासन निर्णयातील दिलेल्या निर्देशाचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ५:- लोकप्रयोजनार्थ शासकीय कामाकरीता रस्ता रुंदीकरणाकरीता (प्रमुख राज्य मार्ग / राज्य मार्ग/प्रमुख जिल्हा मार्ग/इतर जिल्हा मार्ग / ग्रामीण मार्ग) रस्त्या लगतच्या जमिनीची आवश्यकता असल्यास ती जमीन भूसंपादित करण्याचे अधिकार सार्वजनिक बांधकाम विभाग/जि.प. बांधकाम विभागाकडे राहिल.

अट क्र. ६:- सार्वजनिक बांधकाम विभाग शासन निर्णय क्रमांक आरबीडी - २०२०-प्र.क्र.३२-रस्ते-७, दिनांक १३-१०-२०२१ नुसार विविध दर्जाच्या रस्त्यावरून पोचमार्गाकरीता अवलंबावयाची कार्यपद्धती The Maharashtra PWD Guidelines for issuing of NOC for Access permission to Fuel Stations and Private properties/Other Establishment (other than fuel station) along State Roads, 2021 मध्ये प्रकाशित करण्यात आलेली असून भूधारकास मुख्य रस्त्यावर (प्रमुख राज्य मार्ग / राज्य मार्ग/ प्रमुख जिल्हा मार्ग / इतर जिल्हा मार्ग / ग्रामीण मार्ग) येण्याकरीता निवासी बांधकाम करण्यापूर्वी सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे सक्षम अधिकारी/ ग्राम विकास विभागाचे सक्षम अधिकारी यांचे कडून पोचमार्ग बांधकामाची परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

अट क्र. ७:- शासनाचे वृक्ष लागवडीचे धोरण लक्षात घेता वृक्ष लागवडीचे उद्दिष्टे पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ८:- सदर पाणलोट क्षेत्राची वर्गवारी लक्षात घेता भूजलाचा उपसा फक्त सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्यासाठीच करण्यात यावा.

अट क्र. ९:- पिण्याच्या पाण्याकरीता भूजलाचा उपसा करण्यासाठी घेण्यात येणारे स्त्रोताजवळ पावसाच्या पाण्याच्या कृत्रिम पुनर्भरणाकरीता, भूजल पुनर्भरणाच्या उपाययोजना (पाऊस पाणी संकलन) घेणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. १० :- मोजणी शिट प्रमाणे काही जागेतून नाला गेला असल्याने उक्त नाल्यालगत सुरक्षा भिंतीचे बांधकाम आवश्यक Buffer Zone विचारांत घेण्यात यावा तसेच नाल्यावर पुलाचे बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.

अट क्र. ११:-फेरबदलाखालील जमिनीत असलेल्या विहीरीचे (पाण्याचे स्त्रोत म्हणून) जतन करणे आवश्यक राहिल.

वरील कोणत्याही अटीचे उल्लंघन झाल्यास रेखांकन व अकृषक परवानगी रद्द करण्यास पात्र राहिल.

उक्त मंजूर फेरबदल दर्शविणारा नकाशा नागरिकांच्या अवलोकनार्थ खालील कार्यालयात कार्यालयीन वेळेत उपलब्ध आहे.

(१) सहसंचालक, नगर रचना, अमरावती विभाग, अमरावती.

(२) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, अमरावती शाखा, अमरावती.

रा. दा. लांडे,

सदस्य सचिव,

प्रस्ताव छाननी समिती, अमरावती तथा

सहसंचालक, नगर रचना,

अमरावती विभाग, अमरावती.

अमरावती:

दिनांक ७ डिसेंबर २०२२.

भाग १-अ (अ.वि.पु.) म. शा. रा., अ. क्र. १८१.

BY MEMBER SECRETARY, ZONE CHANGE COMMITTEE AND
JOINT DIRECTOR OF TOWN PLANNING

THE MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

NOTIFICATION

No. R.P.Amt.-Sect-20(4)-C.R.A(1)-Meeting-18-2022-JDTPAMT- 1475.-

Whereas, the Regional Plan of Amravati Region (hereafter referred in as the "said Regional Plan") has been sanctioned by Government Urban Development Department under section 15(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Maharashtra XXXVII of 1966) (hereinafter referred to as "the said Act") *vide* Notification No. TPS-2887/CR-196/UD-13, dated the 29th May, 1993 and has come into force with effect from the 15th August, 1993;

And whereas, in the said Regional Plan, the land admeasuring 11.28 H. bearing Gut No.53 area 0.90 H.A, Gut No.54 area 1.82 H.A, Gut No.56 area 1.21 H.A, Gut No.55 area 1.50 H.A, of Mouje Vadki. Tal., Dist.Amravati, and bearing Gut No.34/1 area 2.37 H.A, Gut No.35/1 (Part) area 0.41 H.A, Gut No.56/2(Part) area 0.40 H.A, of Mouje Ramgaon Tal., Dist.Amravati, and bearing S.No.463/2 area 2.67 H.A, of Mouje Nandgaon Peth, bhag-2 as shown on the Part Plan, (hereinafter referred to as the "said land") is included in Agricultural Zone;

And whereas Government has constituted zone change committee (hereinafter referred to as "said committee") *vide* Notification No.TPS-1815-C.R.49-15-UD-13, Dt.06-05-2015 for zone change proposals of sanctioned Regional Plan up to the Limit of 10.00 H. to 25.00 H. of land.

And whereas, said committee's meeting was held on 10.08.2022; and after consulting the committee members "said committee" is of the opinion, that the said land in accordance with the provisions of sub-section (2) of section 20 of the said Act, should be deleted from Agricultural Zone and include in Residential Zone, subject to following condition. (hereinafter referred to as the "Proposed Modification")

Condition No. 1: While preparing the layout in respect of the said land under modification, apart from the compulsory 10% open space, 10% space shall be kept for public amenities. (This amenity space can be developed by the Land owner/ Developer for the same purpose) for given proposal additional 0.42 H.A. amenity space should be kept to compensate deficiency in amenity area.

Condition No. 2: It shall be the responsibility of the concerned Land Owner/ Developer to provide all basic infrastructure *i.e.* Access Roads, Water Supply, Power Supply etc. in the said land under modification.

Condition No. 3: It shall be the responsibility of the Land Owner/Developer to Pay Premium as decided by the Government *vide* order No.TPS-1815-C.R.49-15-UD-13, dated 6th May, 2015 and dated 11th June, 2015 also it is necessary to Pay Premium on the entire land under this proposal.

Condition No.4: If the said lands under modification are proposed to be developed by way of plotted layout, then sale of plots shall be monitored by the Collector, in relation to development of civic amenities as per the stages given below.-

- | | |
|---|---|
| (a) After final approval of layout | Sale of 25% of the total plots shall be permissible. |
| (b) After completion of 40% civic Amenities. | Sale of 50% of the total plots shall be permissible. |
| (c) After completion of 60% civic Amenities. | Sale of 75% of the total plots shall be permissible. |
| (d) After completion of 80% civic Amenities. | Sale of 90% of the total plots shall be permissible. |
| (e) After completion of 100% civic Amenities. | Sale of 100% of the total plots shall be permissible. |

Also if Group Housing Scheme is proposed in the layout, then the occupancy certificate shall not be given unless civic amenities specified by the Collector are fully developed.

- Condition No. 5:-** As per Government of Maharashtra, Ministry of Urban Development Resolution No.TPS-1819/A.-36/19/UD-13, dated 05.08.2019 amended instructions have been received under Section 154 of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966. Pursuant to the provisions given in paragraph 1 of the instructions for the future urban and industrial areas and rural areas the maximum distances of building line and the control line will remain binding. Also to comply the instructions given in the Government Resolution will be binding.
- Condition No.6:-** If for public purpose road widening has to be done (Major State Roads / States Roads / Major District Roads / Other District Roads / Village Roads) then the right to acquire the land adjacent to road will be vested with Public Works Department/ Z.P. Construction Department.
- Condition No. 7:-** As per Public Works Department Govt. Resolution No. RBD. 2020-CR-32-Roads-7, dated 13-10-2021 the procedure to follow for access road from various grades of roads is published in The Maharashtra PWD Guideline for issuing of NOC for access permission to Fuel Stations and Private Properties/Other Establishment (other than fuel station) along State Roads, 2021. As per these guideline the land owner has to take permission before starting residential construction from Competent Officer of Public Works Department / Competent Officer of Rural Development Department for construction of access road and to get to the main road (Major State Road / State Road / Major District Road / Other District Road/ Village Road)
- Condition No. 8:-** Considering the tree planting policy of the Government, it is mandatory to fulfill the objectives of tree planting.
- Condition No. 9:-** Considering the category of the watershed area, ground water abstraction should be done for public drinking purpose only.
- Condition No.10:-** Artificial recharge of rain water, Groundwater, Recharge, Measures (Rainwater Collection) will be binding near the source of groundwater abstraction for drinking water.
- Condition No. 11:-** Since as per the measurement sheet a nala is passing through the area, construction of retaining wall and necessary Buffer Zone should be consider and also it will be necessary to construct a bridge over the nala.
- Condition No. 12:-** It shall be mandatory to conserve the well (as a water resource) in the land under proposed modification.

In case of non-compliance, layout Approval and Non-Agriculture permission shall be liable to be cancelled.

And whereas, the notice for the proposed modification, under the powers conferred by Section 20 (3) of the said Act, was published by the Member Secretary, Zone Change Committee Amravati, *vide* Notice No. R.P.Amt.-Sect- 20(3)-C.R.B(1)-Meeting-17-2022-JDTPAMT-1037, dated 01-09-2022 inviting objections and suggestions from the general public, and the Assistant Director of Town Planning, Amravati Branch was appointed as the officer (hereinafter referred to as the said Officer) to hear the suggestions-objections received within the stipulated period only and to submit his report on the same to the Member Secretary, Zone Change Committee Amravati;

And whereas, the said Officer submitted his report to the Member Secretary, Zone Change Committee Amravati *vide* his letter, dated 13-10-2022;

And whereas, said committee's meeting was held on 01-11-2022 and after consulting the Member Secretary, Zone Change Committee Amravati & committee members on the report of the said officer, and the "said committee" is of the opinion, that the said land should be deleted from Agricultural Zone and include in Residential Zone, subject to certain condition;

And whereas, as per zone change policy of Government, the owners of the said land have deposited the premium for the area 11.28 H.A. bearing Gut No.53 area 0.90 H.A., Gut No.54 area 1.82 H.A., Gut No.56 area 1.21 H.A., Gut No.55 area 1.50 H.A. of Mouje Vadki, Tal., Dist.Amravati, and bearing Gut No.34/1 area

2.37 H.A., Gut No.35/1(Part) area 0.41 H.A., Gut No.56/2(Part) area 0.40 H.A. of Mouje Ramgaon Tal., Dist. Amravati, and bearing S.No.463/2 area 2.67 H.A. of Mouje Nandgaon Peth bhag- 2 in the Government Account Head on Date 26-11-2022, so condition No.3 is fulfilled.

And whereas, Government by order No.TPS-1815-C.R.49-15-UD-13, dated 11-06-2015 has delegated power to the Joint Director of Town Planning of respective Division to notify under sub-section (4) of Section 20 of said act;

Now therefore in exercise of the power conferred under sub-section (4) of Section 20 of the said act, the Joint Director of Town Planning Amravati Division, Amravati hereby sanctions the proposed Modification in respect of the said land and for that purpose amends the above referred notification dated the 29th May, 1993 as follows;

"In the Schedule of Modification appended to the notification dated 29th May 1993 sanctioning the said Regional Plan the following new entry shall be added after the last entry."

ENTRY

In the said Regional Plan, the land admeasuring area 11.28 H.A. bearing Gut No.53 area 0.90 H.A., Gut No.54 area 1.82 H.A., Gut No.56 area 1.21 H.A., Gut No.55 area 1.50 H.A. of Mouje Vadki. Tal., Dist. Amravati, and bearing Gut No.34/1 area 2.37 H.A., Gut No.35/1(Part) area 0.41 H.A., Gut No.56/2(Part) area 0.40 H.A. of Mouje Ramgaon, Tal., Dist. Amravati, and bearing S.No.463/2 area 2.67 H.A., of Mouje Nandgaon Peth bhag- 2 should be deleted from agriculture zone and included in Residential Zone subject to certain conditions.

Condition No. 1:- While preparing the layout in respect of the said land under modification, apart from the compulsory 10% open space, 10% space shall be kept for public amenities. (this amenity space can be developed by the Land Owner/ Developer for the same purpose) for given proposal additional 0.42 H.A amenity space should be kept to compensate deficiency in amenity area.

Condition No. 2:- It shall be the responsibility of the concerned Land Owner/ Developer to provide all basic infrastructure *i.e.* Access Roads, Water Supply, Power Supply *etc.* in the said land under modification.

Condition No.3:- If the said lands under modification are proposed to be developed by way of plotted layout, then sale of plots shall be monitored by the Collector, in relation to development of civic amenities as per the stages given below. –

- | | |
|---|---|
| (a) After final approval of layout | Sale of 25% of the total plots shall be permissible. |
| (b) After completion of 40% Civic Amenities. | Sale of 50% of the total plots shall be permissible. |
| (c) After completion of 60% Civic Amenities. | Sale of 75% of the total plots shall be permissible. |
| (d) After completion of 80% Civic Amenities. | Sale of 90% of the total plots shall be permissible. |
| (e) After completion of 100% Civic Amenities. | Sale of 100% of the total plots shall be permissible. |

Also if Group Housing Scheme is proposed in the layout, then the occupancy certificate shall not be given unless civic amenities specified by the Collector are fully developed.

Condition No. 4 :- As per Government of Maharashtra, Ministry of Urban Development Resolution No.TPS-1819-A.-36-19-UD-13, dated 05-08-2019 Amended instructions have been received under Section 154 of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966. Pursuant to the provisions given in paragraph 1 of the instructions for the future urban and industrial areas and rural areas the maximum distances of building line and the control line will remain binding. Also to comply the instructions given in the Government Resolution will be binding.

Condition No.5: - If for public purpose road widening has to be done (Major State Roads / States Roads / Major District Roads / Other District Roads/ Village Roads) then the right to acquire the land

adjacent to road will be vested with Public Works Department / Z.P. Construction Department.

Condition No. 6:- As per Public Works Department Govt. Resolution No. RBD -2020-CR-32-Roads-7, dated 13-10-2021 the procedure to follow for access road from various grades of Roads is published in The Maharashtra PWD Guideline for issuing of NOC for Access permission to Fuel Stations and Private Properties / Other Establishment (other than fuel station) along State Roads 2021. As per these guideline the land owner has to take permission before starting residential construction from Competent Officer of Public Works Department / Competent Officer of Rural Development Department for construction of access road and to get to the main road (Major State Road / State Road / Major District Road / Other District Road/ Village Road)

Condition No. 7:- Considering the tree planting policy of the government, it is mandatory to fulfill the objectives of tree planting.

Condition No. 8:- Considering the category of the watershed area, groundwater abstraction should be done for public drinking purpose only.

Condition No.9:- Artificial recharge of rain water, Groundwater, Recharge Measures (Rainwater Collection) will be binding near the source of groundwater abstraction for drinking water.

Condition No. 10:- Since as per the measurement sheet a nala is passing through the area, construction of retaining wall and necessary Buffer Zone should be consider and also it will be necessary to construct a bridge over the nala.

Condition No. 11:- It shall be mandatory to conserve the well (as a water resource) in the land under proposed modification.

In case breach of any of the above conditions, layout approval and non-agriculture permission shall be liable to be cancelled.

The copy of part plan showing the above sanctioned modification shall be kept open for inspection by general public during office hours on all working days for a period of one month at the following offices :-

(1) The Joint Director of Town Planning, Amravati Division, Amravati.

(2) The Assistant Director of Town Planning, Amravati Branch, Amravati.

Amravati :
Dated the 7th December 2022.

R. D. LANDE,
Member Secretary,
Zone Change Committee, Amravati
And
Joint Director of Town Planning,
Amravati Division, Amravati.